



## **Gemeinde Seedorf**

### **Bebauungsplan Nr. 8**

für das Gebiet

„Fläche westlich des Hornsdorfer Weges (G1K7b),  
Grundstück Hornsdorfer Weg 7“

Begründung

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 beschlossen, für das Gebiet „Fläche westlich des Hornsdorfer Weges (G1K7b), Grundstück Hornsdorfer Weg 7“ den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Mit dieser Planung wird der bestehende Reiterhof Jander planungsrechtlich abgesichert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Der Landesentwicklungsplan 2010 stellt den Plangeltungsbereich innerhalb des ländlichen Raumes als Fläche für Tourismus und Erholung dar. Im Regionalplan für den Planungsraum I (heute III) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Weitere Funktionen sind der Gemeinde nicht zugeordnet. Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 13.05.2019 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan (Büro für Landschaftsentwicklung, 21.11.2002) stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ohne zusätzliche Entwicklungsziele dar. Die Abweichung von der Landschaftsplanung wird aufgrund der geringen Flächengröße als unerheblich betrachtet. Zudem unterscheidet sich die Nutzung als Pensionspferdebetrieb nur unwesentlich von einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Abweichung erfordert keine grundlegende Neubetrachtung und Neuordnung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **2 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteiles Schlamersdorf, westlich des Hornsdorfer Weges. Es umfasst Teile der Flurstücke 1/1 und 8/1, beide Flur 3 in der Gemarkung Seedorf und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### **3 Planungsanlass und Planungsziele**

Der Reiterhof Jander wird bereits seit mehreren Jahren auf einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle betrieben. Der Betrieb basiert auf einer Pensionspferdehaltung sowie der reitpädagogischen und reitsportlichen Arbeit mit Kindern. Dieser zweite Arbeitsbereich soll zum Schwerpunkt des Betriebes ausgebaut werden.

Für die Einsteller stehen derzeit 5 sehr große, helle und gut durchlüftete Boxen zur Verfügung. Im Vergleich zu vielen anderen Pensionspferdehaltungen verfügt der Betrieb bezogen auf die Anzahl der Pferde über großzügige Weideflächen. Bisher wurden die Boxen sowohl von aktiven Pferdebesitzern als auch von Besitzern älterer Tiere mit besonderen Ansprüchen genutzt. Eine volle Ausbuchung war in der Vergangenheit jedoch nur selten gegeben, da die Möglichkeit fehlte, mit den Tieren auch bei schlechtem Wetter und ungünstigen Bodenverhältnissen zu arbeiten.

Der reitpädagogische Bereich umfasst folgende Angebote:

- therapeutisch-pädagogisches Reiten in Einzelstunden,
- Reitunterricht mit 1 bis 2 Kindern,
- Arbeit in Kleingruppen mit Kindern ab 4 Jahren,
- Zusammenarbeit mit Schulen und Kindergärten,
- Projektangebote zu unterschiedlichen Themen,
- Seniorenarbeit.

Die Angebote erfolgen als eintägige Aktionen, als Kurse über einen mehrwöchigen Zeitraum oder als langfristiges Angebot mit regelmäßigen Terminen. Auch für diese Tätigkeiten ist eine wetterunabhängige Terminzuverlässigkeit unabdingbar.

Planungsziel ist es, die Pensionspferdehaltung und das Angebot für therapeutisch-pädagogisches Reiten planungsrechtlich abzusichern. Zur Optimierung des Angebotes kann in dem vorhandenen Wohn-/Wirtschaftsgebäude eine zusätzliche Wohnung eingerichtet werden. Die angestrebten Änderungen sind notwendig, um den Betrieb langfristig konkurrenzfähig zu erhalten. Die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im Rahmen des § 35 (4) BauGB sind mittlerweile ausgeschöpft bzw. sind als Genehmigungsgrundlage für die angestrebte Erweiterung aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan nicht ausreichend. Alternativen am Standort gibt es nicht. Ohne die Möglichkeit der Erweiterung müsste der Betrieb den Standort und damit das Gemeindegebiet verlassen. Dies wird aus wirtschaftlicher Sicht als unzumutbar beurteilt.

## **4 Planungsinhalt**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für den Teilbereich 1 an dem vorhandenen Bestand. Sie ermöglichen moderate Erweiterungen ohne die bestehenden Nutzungsanteile wesentlich zu verändern.

Für Teilbereich 2 sind die Festsetzungen bedarfsorientiert formuliert und ermöglichen die Anlage eines Reitplatzes, ggf. überdacht, oder einer Reithalle in betriebsangepasster Größe.

Die Festsetzungen für Teilbereich 3 sind ebenfalls bedarfsorientiert. Sie ermöglichen die Ertüchtigung des vorhandenen Reitplatzes mit einem wasserdurchlässigen Unterbau. Hochbauliche Anlagen sind hier auch weiterhin nicht zulässig.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden für alle Teilbereiche unter Berücksichtigung des Bestandes, der Grünstrukturen und der naturschutzrechtlichen Beschränkungen großzügig gefasst. Damit erhält die Betreiberin die Möglichkeit, bauliche Veränderungen und Neubauten betriebsoptimiert auf dem Grundstück zu platzieren.

### **4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

Südlich und nördlich der vorhandenen Gebäude verlaufen Knicks, die zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehören. Beide Knicks erhalten entlang der Abschnitte mit zulässigen Hochbauten 3 m breite Knickschutzstreifen. Diese sind von Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhalten. Damit sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Knicks vermieden bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden. Die Knickschutzstreifen nördlich und südlich der Hofflächen sind heute bereits befestigt und werden als Zufahrten genutzt. Diese Befestigungen und Nutzungen werden mit einem Bestandsschutz dauerhaft gesichert.

### **4.4 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen für Neubauten orientieren sich an den typischen Farben der Landschaft und sollen dazu beitragen, Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die freie Landschaft strahlen.

Die Festsetzung der Firstrichtung für einen überdachten Reitplatz oder eine Reithalle dient der Berücksichtigung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Zudem wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass der Baukörper aus Klimaschutzsicht für den Fall der Installation einer Photovoltaikanlage optimal ausgerichtet ist.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bestehender Reiterhof planungsrechtlich grundlegend abgesichert und in seinem Bestand geschützt. Zusätzlich wird eine moderate Entwicklung ermöglicht, die betriebsnotwendig ist, um den Betrieb dauerhaft konkurrenzfähig zu erhalten.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Danach ist für die Belange nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB darzulegen. Die Ziele der einschlägigen Gesetze, Normen und Pläne wurden in die Abwägung eingestellt oder nachrichtlich übernommen. Sofern bindende rechtliche Vorgaben bestehen, wurden diese unmittelbar beachtet.

Der heutige Umweltzustand wird in Anlehnung an den Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ von 2013 bewertet und in die beiden Wertstufen „von allgemeiner Bedeutung“ oder „von besonderer Bedeutung“ unterschieden. Die Beurteilung der Beeinträchtigungen erfolgt in „erheblich“ oder „unerheblich“.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter der Umweltprüfung wurde auf die Bestandserhebung zum Landschaftsplan zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden im Sommer 2019 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehungen und einer Datenrecherche.

Das Plangebiet mit seiner Größe von ca. 0,7 ha wird bereits heute auf ca. 0,22 ha als Pferdehof genutzt. Intensität und Umfang der heutigen Nutzungen sind unterschiedlich (gerundet):

Grundflächen der Gebäude (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Stall)	530 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen	50 m <sup>2</sup>
Wassergebundene Flächen (Hofflächen, Zufahrten)	1.100 m <sup>2</sup>
Knicks	200 m <sup>2</sup>
Grünflächen	400 m <sup>2</sup>
Ackergrünland/Wirtschaftsgrünland	4.800 m <sup>2</sup>

### **Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen einschließlich der Immissionslage zu betrachten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt in Einzel-lage außerhalb der Ortslage von Schlamersdorf und wird als Reiterhof genutzt.

Es sind keine Wander-, Rad- oder Reitwege vorhanden. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Einrichtungen für Fremdenverkehr und Erholung gibt es nicht.

An das Plangebiet grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Dies führt zu vorübergehenden Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubbelästigungen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Sie sind im ländlichen Raum als herkömmlich und ortsüblich zu beurteilen und allgemein hinzunehmen. Da diese Beeinträchtigungen nicht ganzjährig stattfinden, sondern nur in begrenzten Zeiträumen, sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten.

In einer Entfernung von 180 m im Norden und 140 m im Osten befinden sich die Stallungen landwirtschaftlicher Betriebe mit Schweineintensivhaltung. Aus vorangegangenen Genehmigungsverfahren ist bekannt, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen für Dorfgebiete im Plangebiet deutlich unterschritten werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Reiterhofes und eine moderate Ausweitung der Nutzung ändern sich die Rahmenbedingungen für die Menschen nicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, im Teilraum Ostholsteinisches Seen- und Hügelland. Die Landschaft wurde durch die letzte Vereisung, die Weichseleiszeit geprägt. Das Relief des Gebietes ist durch die weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Durch das Vor- und Zurückweichen der Gletscher lagerten sich an den Rändern Material ab und es bildeten sich die Endmoränen. Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen.

Aus vorangegangenen Genehmigungsverfahren ist bekannt, dass der Boden in der Umgebung des Plangebietes sickertauglich ist. Dies lässt darauf schließen, dass auch im Plangebiet unterhalb der Mutterbodenschicht Sande anstehen mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Wasser- und Nährstoffhaltevermögen. Diese Böden gelten als mittlere Ackerböden und sind im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad, die Regelungsfunktion sowie das Verdichtungs- und Erosionsrisiko von allgemeiner Bedeutung

Durch eine Bebauung würden sämtliche Funktionen des Bodens (Regelungsfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Produktions- und Nutzungsfunktion, Biotopfunktion) dauerhaft ausgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich.

### **Schutzgut Wasser**

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Westlich Teilbereich 1 liegt der Nachklärteich für die Hauskläranlage. Dabei handelt es sich um eine technische Anlage, nicht um ein Gewässer. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der starken Wasserdurchlässigkeit hoch.

Durch die Neuversiegelungen im Plangebiet wird es zu keinem verstärkten Abfluss des Niederschlagswassers kommen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verringern, da das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann und muss.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vor Ort ist nicht erheblich.

### **Schutzgut Klima**

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Betriebserweiterung nicht nachweisbar verändert.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Vorhandene und künftige Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen.

Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

### **Schutzgut Luft**

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Im Plangebiet wird sie vorherrschend von der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen und dem Verkehr auf dem Hornsdorfer Weg beeinflusst.

An das Plangebiet grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Dies führt zu vorübergehenden Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubbelästi-

gungen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Sie sind im ländlichen Raum als herkömmlich und ortsüblich zu beurteilen und allgemein hinzunehmen. Da diese Beeinträchtigungen nicht ganzjährig stattfinden, sondern nur in begrenzten Zeiträumen, sind keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen ist der Lage im ländlichen Raum und dem Ausbauzustand der Gemeindestraße entsprechend. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub oder CO<sub>2</sub> ist nicht zu befürchten. Die vorhandenen Knicks und Bäume wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld.

Insgesamt kann eine gute lufthygienische Situation angenommen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht erheblich.

### **Schutzgut Biotope**



Das Plangebiet wird als Reiterhof und angrenzend landwirtschaftlich genutzt. Es entspricht dem im ländlichen Raum vorherrschenden Biototyp.

Zwischen Teilbereich 1 und 2 sowie zwischen 1 und 3 verläuft ein Knick. Beide Knickabschnitte sind wenig ausgeprägt, mit flachem Wall und lückigen Bewuchs. Unabhängig von der naturschutzfachlich eher geringeren Wertigkeit gehören die beiden Knickabschnitte zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Sie sind daher von besonderer Bedeutung.



Entlang der Straße verläuft eine Baumreihe mit Ahornen, die Teil einer naturschutzrechtlich besonders geschützten Allee ist. Die Allee befindet sich außerhalb des Plangebietes.

In die geschützten Knickstrukturen und die außerhalb liegende Allee wird nicht eingegriffen. Über die Festsetzung von Knickschutzstreifen und großzügig bemessenen Abständen der Baugrenzen sowie die Verpflichtung zur Abzäunung der Knicks während der Bauphasen können Beeinträchtigung vermieden werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Biotop aufgrund der Nutzungsintensität und der Naturferne naturschutzfachlich von allgemeiner Bedeutung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop sind nicht erheblich.

### **Schutzgut Arten**

Die im Plangebiet wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die vorhandenen Knicks. Die Brutvogeldichte wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Hier sind Arten aus der Gilde der Gebüschbrüter, wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel, zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden.

Zwischen Teilbereich 1 und 2 befindet sich im östlichen Knickabschnitt ein Überhälter i.S.d. Knickerlasses. Auch wenn bei Ortsbesichtigungen keine Höhlungen erkennbar waren, so können Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten hier sowie in der benachbarten Allee nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Da in den Knickabschnitten nur wenige Haselsträucher vorkommen, ist ein Vorkommen von Haselmäusen eher unwahrscheinlich, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich nicht.

Westlich angrenzend befindet sich ein Nachklärteich. Dabei handelt es sich um eine technische Anlage ohne naturnahe Ausprägung. Der Teich ist durch fehlenden dichten Bewuchs von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht abgeschirmt und kann aber trotz der angrenzenden intensiven Nutzung als Amphibienlebensraum nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der umgebenden Nutzungsintensität beschränkt sich die Betrachtung auf die wanderfreudigen, mobilen Arten. Während viele geschützte Arten an das Gewässer gebunden sind, wandern Erdkröten und Grasfrösche im Spätsommer ab zu ihren Winterquartieren. Am Fuße von Knicks oder auch auf dem Knickwall graben sich die Tiere ein, um dort zu überwintern bis sie im nächsten Frühjahr wieder zu ihrem Laichgewässer wandern. Es könnte sein, dass in den im Plangebiet vorhandenen Knicks Amphibien überwintern. Die Wahrscheinlichkeit erscheint aufgrund der angren-

zenden intensiven Nutzungen und der überwiegend vegetationsfreien Flächen jedoch eher gering.

Reptilien sind aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen in allen Teilbereichen und deren näherer Umgebung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bis auf den Knick, die außerhalb liegende Allee entlang der Straße und den außerhalb liegenden Klärteich für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

Da in die wertgebenden Strukturen nicht eingegriffen wird, verschlechtern sich die Habitatbedingungen nicht. Während der Bauphase kann es baubedingt zu einer Störung einzelner Vogelarten kommen. Diese werden auf benachbarte Nahrungs- und Bruthabitate ausweichen und nach Baufertigstellung wieder die erhaltenen Strukturen nutzen. Fledermäuse, Haselmäuse und Amphibien sind dämmerungs- bzw. nachaktiv. Da Bauarbeiten tagsüber stattfinden, sind keine baubedingten Beeinträchtigungen dieser Arten zu befürchten.

Betriebsbedingte Verschlechterungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits seit Längerem als Reiterhof genutzt. Es kommen durch die Planung ggf. neue Hochbauten hinzu, die Nutzungsintensität des Betriebes wird sich jedoch nicht erhöhen. Mögliche Störungen gehen über das heutige Maß nicht hinaus.

Es ist keine dauerhafte Verschlechterung zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten sind nicht erheblich. Es bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage von Schlamersdorf.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich entspricht dem typischen Bild landwirtschaftlich geprägter Flächen und ihrer Hofstellen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gekennzeichnet von großen Schlägen mit intensiver Bewirtschaftung und einem ausgedünnten Knicknetz. Die Hofstellen besitzen durch die betriebsangepasste, nutzungsbedingte Flächenverteilung wenig Naturnähe oder attraktive Vielfalt. Sie sind wenig landschaftlich bestimmt.

Dem Landschaftsbild wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet

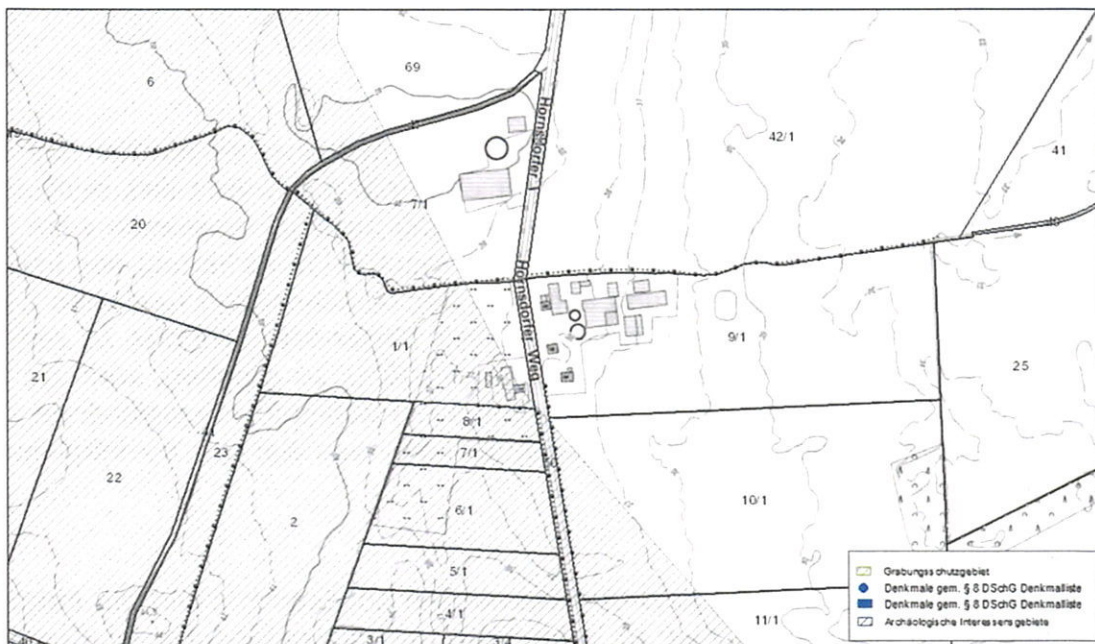
Durch die Errichtung einer Reithalle und die Anlage eines Reitplatzes verschiebt sich die Bebauung weiter in den Außenbereich. Die Abgrenzung zwischen baulich genutzten Flächen und der freien Landschaft wird aufgeweicht und lässt die bau-

liche Nutzung stärker in Erscheinung treten. Dies verändert das Landschaftsbild nicht grundlegend, das Ortsbild aber dauerhaft.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erheblich.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter in oder am Plangebiet sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Interessensgebiet. Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter können nicht ausgeschlossen werden, sind aufgrund der geringen Flächenausweitung jedoch eher unwahrscheinlich. Sollten archäologisch Denkmäler gefunden werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt.



### 5.3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Eingriffe in ein Schutzgut können Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut bewirken. So haben z.B. Bodenversiegelungen Einfluss auf die Versickerung von Oberflächenwasser, die Grundwasserneubildungsrate, den Lebensraum für Pflanzen, den Lebensraum und das Nahrungsangebot für Tiere. Die Wirkbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern wurden weitgehend bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, im Plangebiet nicht auftreten.

### **5.4 Kumulierende Wirkungen**

Für die Entwicklung der Flächen 1 bis 3 wurden die Umweltauswirkungen als unerheblich betrachtet. Es sind keine weiteren Vorhaben oder Planungen bekannt. Kumulierende Wirkungen, die zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können, sind nicht zu befürchten.

### **5.5 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Die Umsetzung der Planung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **5.6 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Boden  
Landschaftsbild

#### **Nullvariante**

Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert. Für den Reiterhof würde dies bedeuten, dass eine Betriebsoptimierung und Modernisierung nicht zu realisieren wäre, da das Bauplanungsrecht entgegenstünde. Da die langfristige Sicherung des Reiterhofes ohne eine Flächenerweiterung aufgrund der bestehenden räumlichen Enge nicht möglich ist, müsste der Betrieb mittelfristig abwandern. Um dies zu verhindern und den Betrieb auch langfristig konkurrenzfähig zu erhalten, wird zur Sicherung des Betriebes die Erweiterung über die Flächennutzungsplanänderung grundlegend vorbereitet. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

#### **Alternativenprüfung**

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten. Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden und kämen auch nicht in Betracht, da eine Verlagerung des Reiterhofes wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre.

Alternativen am Standort, also die Ausnutzung und Gestaltung der Flächen sind nicht gegeben, da der Betrieb bereits vorhanden ist und sich die Betriebsabläufe an die vorhandenen Rahmenbedingungen angepasst haben. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen dient der Betriebsoptimierung.

Die Erweiterung des Reiterhofes ist standortgebunden. Es sind im Gemeindegebiet keine Flächen vorhanden, die ein geringeres Konfliktpotential besitzen.

#### **Vermeidung**

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild nicht vermeiden.

Während der Bauphase wird darauf zu achten sein, dass ausreichende Schutzstreifen zum Knickfuß abgezäunt werden. Es gilt zu verhindern, dass es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommt. Die Umsetzung dieser Schutzmaßnahme erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Durch geeignete Maßnahmen und den ohnehin bestehenden gesetzlichen Schutz wird gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Knicks haben wird.

### Minimierung

Die Inanspruchnahme baulich und intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot grundsätzlich Rechnung getragen. Folgende konkreten Minimierungsmaßnahmen werden zusätzlich festgesetzt:

1. Festsetzung von 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten ist.
2. Errichtung eines Bauzaunes entlang der Knicks während der Bauphase.
3. Beschränkung der bebaubaren Flächen auf ein betriebsnotwendiges Maß und
4. Ausschluss baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen.
5. Ausschluss vollversiegelnder Materialien für Befestigungen.

### Ausgleich

Für wasser- und luftdurchlässige Flächen wird ein Teilversiegelungsgrad von 10% angenommen. Der 50%ige Zuschlag entspricht dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der diesen als max. Überschreitung der Grundfläche zulässt.

Folgende Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die zulässigen zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.

	Teilbereich 1 Reiterhof	Teilbereich 2 Reithalle/-platz	Teilbereich 3 Pad-dock/Reitplatz
Bestand	580 m <sup>2</sup> vollversiegelt  1.100 m <sup>2</sup> teilversiegelt zu 10%=100 m <sup>2</sup>  Rechn. gesamt 680 m <sup>2</sup> vollversiegelt	0 vollversiegelt 0 teilversiegelt	0 vollversiegelt 0 teilteilversiegelt
Planung	620 m <sup>2</sup> vollversiegelt + 50%=930 m <sup>2</sup> vollversiegelt	400 m <sup>2</sup> vollversiegelt + 50%=600 m <sup>2</sup> vollversiegelt	800 m <sup>2</sup> teilversiegelt zu 10%=80 m <sup>2</sup> vollversiegelt
Differenz	250 m <sup>2</sup> vollversiegelt	600 m <sup>2</sup> vollversiegelt	80 m <sup>2</sup> vollversiegelt

Zusammenfassend ermöglicht die Planung eine rechnerische zusätzliche Vollversiegelung von **930 m<sup>2</sup>**.

In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ergibt dies folgenden **Kompensationsbedarf**:

$$930 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{465 \text{ m}^2}$$

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Anlage einer 3 m breiten, dreireihigen Gehölzpflanzung entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen.

Folgende Gehölzarten der Schlehen-Hasel-Knicks können gepflanzt werden:

Eiche (*Quercus robur*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weiden (*Salix div. spec.*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Die Anlage eines Gehölzstreifens ist multifunktional und kompensiert die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbildes.

Durch die Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, wird der Biotoptyp Ackergrünland deutlich aufgewertet. Düngung und Pestizideinsatz entfallen, für Vögel und Insekten entstehen zusätzliche Nahrungs- und Bruthabitate. Zusätzlich werden die Erweiterungsflächen des Reiterhofs dadurch zur freien Landschaft abgegrenzt und durch die landschaftsgerechte Anpflanzung in die Landschaft eingebunden.

Im westlichen Abschnitt der Gehölzpflanzungen sind zwei je 5 m breite Koppelzufahrten vorgesehen. Die Lage der Zufahrten ist variabel.

Nach der aktuellen Biotopverordnung SH kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzanlage in den gesetzlichen Knickstatus „hineinwächst“. Dies wäre bei ggf. erforderlich werdenden Eingriffen in die Gehölzstrukturen im Genehmigungsverfahren einzelfallbezogen von der Naturschutzbehörde zu prüfen.

### **5.7 Überwachung**

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Die Fläche wird jährlich von der Gemeinde kontrolliert. Bei Fehlentwicklungen wird zielgerichtet durch ggf. ergänzende Maßnahmen nachgesteuert.

### **5.8 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 werden notwendige Erweiterungsflächen zur Sicherung und Entwicklung des Reiterhofes im Hornsdorfer Weg in der Gemeinde Seedorf planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb der Ortslage von Schlamersdorf und werden heute baulich und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen) und Landschaftsbild (Intensivierung und Ausdehnung der Bebauung) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden als dreireihige Gehölzpflanzungen im Plangebiet erbracht.

### **5.10 Referenzliste**

Folgende Datenquellen wurden genutzt:

Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG)

Fachplanungen:

- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan
- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan

Sonstiges:

Bodenkarte von SH, Bodenbewertung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Reichsbodenschätzung

Säugetieratlas SH

Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz

Faunistische Daten LLUR

Umweltdatenatlas

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH

## **6 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Einzelbrunnen. Von der Wasserbehörde wurde die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei Ausbau der 2. Wohneinheit in Aussicht gestellt werden

Abwasser wird über eine Mehrkammer-Faulgrube mit Nachklärteich entsorgt. Die Anlage ist für 4 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Bei Realisierung einer weiteren Wohneinheit ist die Grundstückskläranlage zu erweitern.

Das Niederschlagswasser versickert bisher diffus auf den Hofflächen. Bei größeren Neuversiegelungen (Reithalle) wird das Niederschlagswasser abgeführt und über eine geeignete Versickerungseinrichtung (Sickermulden, Sickerbecken, Schachtversickerung) entsorgt. Die Art der Versickerungseinrichtung wird im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Danach ist zur Sicherung des Grundschutzes ein Löschwasservolumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/h nachzuweisen. Die im Umkreis vorhandenen Löschwassereinrichtungen reichen aufgrund der Entfernung von über 75 m zum Plangebiet nicht aus. Aus diesem Grund ist bei Umsetzung der Planung ein zusätzlicher Löschwasserbrunnen mit mind. 24 m<sup>3</sup>/h einzurichten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten mit direkter Anbindung an den Hornsdorfer Weg.



## 7 Hinweise

### 7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 7.2 Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen.

### 7.3 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 7.4 Geothermie

Eine geothermische Nutzung des Untergrundes zu Heiz-/Kühlzwecke ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

Gemeinde Seedorf  
Der Bürgermeister

Seedorf, den 24.02.2022



Bürgermeister



